

# 亞太地區新興市場增長強勁 緊隨其後的是拉美地區 2010年全球商業地產市場 都將出現正增長

世邦魏理仕預計2010年幾乎所有市場都將出現正增長  
亞太地區的新興市場增長最為強勁，成為領頭羊，  
緊隨其後的是拉美地區。北美和西歐地區的經濟復甦相對更為脆弱，  
且落後於其他地區。

【本報綜合報導】近日全球最大的商業地產服務公司世邦魏理仕發布了全球商業地產市場觀察，根據此項研究分析，目前全球經濟復甦勢頭開始加快，預計2010年幾乎所有市場都將出現正增長。不過，增長步伐並不一致。亞太地區的新興市場增長最為強勁，成為領頭羊，緊隨其後的是拉美地區。北美和西歐地區的經濟復甦相對更為脆弱，且落後於其他地區。

在就業前景看好的帶動下，全球消費者信心好轉，使得眾多成熟市場的商業增長好於此前預期。不過，鑑於目前失業率仍然居高不下，並且未來一至兩年內可能仍將如此，消費者信心要恢復至長期增長水平尚有一定的距離。因此，目前消費者仍保持謹慎的消費態度。不過，亞洲地區，尤其是中國的情況例外。亞洲地區的消費者似乎正在以前所未有的水平花費其新獲得的財

富。零售商尋求開設的店面數量日益增加。不過與此同時，零售商仍持審慎態度，其擴張主要關注於已進入的市場。租戶繼續關注於主要城市的最佳地段，從而加劇了最佳地段與其他地區市場之間的兩極化現象。眾多優質地區商業空間的空置率較低，而很多次級地區商業空間空置率仍然處於歷史高位。受租戶需求強勁的影響，優質空

間的租金保持平穩，上述三大地區的部分城市的商業空間租金出現了強勁的同比增長勢頭。相反，次級地區商業空間租金繼續下跌。

2010年美洲商業市場重新趨於穩定。在上半年消費開支激進後，商業活動有所放緩。在過去的兩個季度裡，美洲國家的商業空置率率均保持持平。預計商業活動在2010年剩餘時間和2011年初都將繼續保持平和。

世邦魏理仕的計量經濟學顧問表示美國商業空置率，特別是商業街和地區性購物中心的商業空置率，在2010年基本持平。消費開支的增長在過去的幾個月內已經穩定，消費者繼續增加必需品方面的開銷。鑑於我們比較的對象是零售銷售額歷史上的一些最低點（與去年同期相比），我們對消費是否真正回暖仍持謹慎態度。預計最早在2011年初才能出現穩步回暖，但是商業中心的空置率在第三季度未增加的事實是一個積極的信號。

加拿大商業市場開始受到不平衡的經濟復甦和房地產市場蕭條的影響。加拿大的消費者信心現在處於2009年11月以來的最低點。七月的零售銷售額環比下降0.1%，在過

去四個月中的三個月出現下滑。加拿大民眾被告知本次衰退中最艱難的時期已經過去，但是今年以來的就業緩慢增長和二手房屋銷售額的大幅下降開始影響消費。家具和室內陳設的銷售額在七月環比下降8.4%。該行業現在的銷售額比本次衰退最低谷時期——2009年初——還要低。令人較為振奮的是服裝銷售環比上漲0.9%，大型綜合商場銷售額增加了2.4%。到目前為止，保守消費的影響只限於零售商的收入，但是如果消費持續低迷，可能將會對市場基本面和未來建設計劃產生影響。

由於中產階級和對全球商品需求的持續增長，拉丁美洲的經濟增長表現繼續強於北美。在巴西更是如此。該國為控制通貨膨脹而調高了利率。拉丁美洲的商業空置率基本上持平或者有所下降：從高檔奢侈品到大賣場零售商的各個市場層面都似乎表現良好。儘管對商業空間的需求增加，租金費率仍舊持平。大部分的增長繼續來自於本地和地區性零售商，同時也有幾個歐洲零售商正計劃在該地區進行擴張。

歐洲、中東及非洲區是一個多樣化的市場，但至今仍然是單獨的最

大經濟體。這個區域有120個不同的國家，都有自己的立法、政府、稅收制度和文化等，但流行趨勢還是清晰一致的。

歐洲、中東及非洲區處於跨境國際零售活動的中心地帶。全球10大國際市場中，有7個位於歐洲、中東及非洲區。這一區域是知名零售品牌的溫床，這些品牌在此區域內外不斷流動。雖然不是所有市場都是這樣，但多數國家認為全球金融危機最壞的影響已經過去，它們正見證著國內生產總值的增長，信心也隨之增加。零售商正在享受復興中擴張的活力。

一般來說，零售商希望鞏固現有的零售業務，所以不必要冒險開拓新市場。大多數零售商希望在現有業務的市場增加店鋪數量，而非開闢新的戰場。那些已經證實的主導場所仍然分得最大份額的利潤。當然，這並不僅意味著“最大的就是最好的”。

零售商很想知道最佳零售場所所在哪兒。這裡的最佳包括消費者集中處，消費支出，互補型零售店鋪組合和已經證實的記錄。這意味著在許多市場，最佳位置的租金將回升至2007和2008的高水平。

## 享受貸款 2%左右的低息環境不亞於香港 新加坡成中國富豪置業熱土

【本報綜合報導】2011年1月1日，新加坡的投資移民門檻將大幅提高，在這短暫的時間通道中，眾多中國富裕階層對新加坡地產開始了新一波考察。據悉，中國買家在新加坡買房的比例，已和印度尼西亞人持平，除了新加坡的鄰國馬來西亞，中國買家已成為在新加坡置業最多的群體。

據經濟觀察網報導，在即將過去的一年，新加坡房價已經有過一輪大漲，但新加坡利率低、貸款容易、投資回報率高等優勢依然吸引著大量擔心貨幣貶值、對資產有全球化配置需求的中國富豪們。地緣和文化的接近，使得新加坡成為僅次於香港的投資熱土。

在11月初的一次房展上，各地的商會領導都被邀請到現場觀看新加坡的住宅，此外，還有被各種機構列為“有產者”的人來觀看，他們大部分都是中老年婦女。外資銀行的人穿梭在這群“富人”中介紹怎麼去國外置業。新加坡買房移民有一檔是200萬新幣，可以用100萬買房子，100萬買新加坡的基金，但其實買的是期房，100萬不必立刻全款到賬。

新加坡規定，買期房首付只用付

20%，隨後的款隨著工程進度來給付，而按照買房移民的流程，申請移民在先，買房在後，很可能移民下來了，還支付了房子的首付，這樣只用120萬新幣就可以辦成移民且購買了住房，所以現在新加坡政府就要取消這個200萬新幣的類別。”在新加坡買房，即便在別國工作，還可以享受貸款，利率更是低得驚人，2%左右的低息環境不亞於香港。

一家新加坡地產商上海分公司的負責人稱：“之前組織過的買房人，沒有貸款辦不下來的。”一個在設在深圳的新加坡中介機構則表示

：只要錢能運到香港，多少錢都可以拿到新加坡去。目前實施的外匯管制，即居民年使用5萬美金的額度，對中國買家而言是沒有約束力的，他們在如意輸出囊中資產。

當然，投資回報率是富人在新加坡置業的一個重要因素，一個新加坡中國新移民告訴記者，他們小區有很多是溫州人買的，他們對出租收益算得比較清。據記者了解，如果在新加坡的繁華地帶譬如賭場，買個1000萬人民幣的房子月租金收入可達3萬-4萬元人民幣，而在北京，1000萬的房子，月租金也就1萬元出頭。



## 抑制房地產投資及投機將相當有效 台灣抑制房價 租稅著手

【本報綜合報導】高房價問題，近來又成為台灣社會各界矚目焦點，帝寶法拍，最後以每坪200萬元天價標售。目前民眾關心的房價問題，可分為房價偏高及是否有資產泡沫等兩項。

從今年所得成長率近10%、所得分配惡化導致有錢人賺錢速度快，以及經濟穩定成長等因素來看，台北都會區不至於出現資產泡沫或破裂危機。

高房價問題主要是集中在大台北地區，有以下幾個重要因素，第一為資金流通速度變快，2009年政府將遺產稅率大幅降到10%、房

地產增值稅減半徵收及兩岸情勢和緩等，近年來均增加台商資金回流意願，遊資增加後將勢必流向不動產市場。

台北市有很多豪宅，雖然帝寶只有幾戶，但一旦豪宅價格被炒作，將進一步帶動週邊地區房屋的“比價效應”及預期效果。

至於中南部如高雄、台南等地區，則是購買力不足，並非房價過高。目前中南部的經濟活動不足，無法提高民眾所得，導致中南部地區房地產價格普遍無法有所起色；政府應從產業面著手，加強中南部產業發展、創造就業機會，才能解決

需求不足問題。

抑制房價最好的方式應從租稅著手，包括稅率及稅基等兩方面。以美國波士頓、紐約等大城市為例，房屋稅率約為1.5%，而且按“實際交易價格”課稅；反觀台灣則依遠低於實際市價的公告地價及公告現值等課稅，稅基相當低。

稅率部分則可作彈性調整，例如自有住宅依現有價格課稅，但第二棟以上非自用住宅，應課較重稅率，也就是採取累進稅率課稅方式，不同房地產價格級距，課予不同稅率，對於抑制房地產投資及投機將相當有效。

**傑出全職專業經紀**  
**Kevin 任**  
626-375-8968 24小時熱線

	Int	30年			15年		
Loan		4.25%	4.50%	5.00%	4.25%	4.50%	5.00%
10萬	\$492	\$506	\$537	\$752	\$765	\$790	
20萬	\$983	\$1,013	\$1,073	\$1,505	\$1,530	\$1,582	
30萬	\$1,476	\$1,520	\$1,610	\$2,256	\$2,295	\$2,372	

誠徵賣主 免費到府估價 市場分析

<b>Monterey Park</b> \$375,900 5房2浴 室內1451呎 地大5550呎 1945年	<b>Monterey Park</b> \$393,000 2房1浴 室內1010呎 地大8420呎 1954年	<b>Rosemead</b> \$294,900 3房2浴 室內1482呎 地大6600呎 1937年	<b>Arcadia</b> \$379,000 3房1浴 室內1206呎 地大5450呎 1950年
<b>Hacienda Hts</b> \$257,900 4房2浴 室內1200呎 地7056呎 1950年	<b>Hacienda Hts</b> \$325,000 3房2浴 室內1450呎 地12490呎 1950年	<b>Diamond Bar</b> Short Sale Approved \$405,000 5房3浴 室內2298呎 地大7720呎 1968年	<b>Diamond Bar</b> Short Sale Approved \$399,900 4房2浴 室內1669呎 地大7110呎 1972年
<b>Baldwin Park</b> \$270,000 3房2浴 室內1432呎 地大5667呎 1957年	<b>Baldwin Park</b> \$279,900 5房2浴 室內1822呎 地大6600呎 1956年	<b>La Puente</b> \$214,900 3房2浴 室內1242呎 地大6640呎 1956年	<b>La Puente</b> \$239,900 4房2浴 室內1748呎 地大8030呎 1958年
<b>Chino</b> \$186,900 3房2浴 室內1216呎 地大5041呎 1980年	<b>Chino</b> \$346,000 4房3浴 室內2751呎 地大5270呎 2007年	<b>Victorville</b> \$124,900 3房3浴 室內1954呎 地大5200呎 2003年 已出租 \$1200/月	<b>Hesperia</b> \$139,900 4房2.5浴 室內2379呎 地大5335呎 2006年 已出租 \$135,000/月

Realtoen@yahoo.com DRE#01711057

**立佳貸款**  
**New Castle lending**

**大銀額貸款屋專家**

Citi Bank 花旗銀行指定貸款合作公司  
小額貸款增至 \$729,750\*  
請儘快與我聯絡 每月可省下數百元 僅限買房

**小額貸款** 3.875% 起

公寓 倉庫 辦公樓 購物中心  
**貸款** 4.75% 起

**FHA / VA政府貸款** 4.375% 起

In House Process  
**大額貸款** 4.5% 起  
12天即可放款

**銀行批准信當天審查核准**

★新移民 外國人 頭款35% OK  
★信用不好 Fico 580以上 OK  
★不查工作收入 OK  
★3.5% 5% FHA/VA政府貸款 OK  
★週轉急用 (需抵押) OK  
★倉庫 廠房 購物中心 OK  
★信用恢復服務 債務重整

徵貸款經紀 全(兼)職

核機市總公司 667 Brea Canyon Rd. #24, Walnut, CA 91789 (60 Fwy 旁)  
阿凱達分公司 150 N. Santa Anita Ave. #300, Arcadia, CA 91706 (210 Fwy 旁)  
爾灣分公司 8 Corporate Park, #300, Irvine, CA 92606 (85 C及H Market 旁)  
聖蓋博分公司 227 W. Valley Blvd, San Gabriel, CA 91776

**Wayne 1-888-625-2688**  
Loan Consultant **626-625-2688**  
E-Mail: cwwyang@yahoo.com  
傳真: 909-869-1133 www.newcastlelending.com

歡迎地產經紀。建商合作 \*有條件限制  
請電貸款經紀詢問詳情 CA Real Estate Broker DRE#1338127 NMLS#286809